Indokolás a telekadóról szóló 10/2022. (XI.18.) önkormányzati rendelet 2027. januá 1-jével hatályba lépő módosítás-tervezetéhez

A helyi önkormányzat **adóztatási tevékenységét** a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) alapján és keretei között megalkotott **helyi rendelet alapján** végezheti. Az adózás eljárási kérdéseit az adózás rendjéről szóló törvény szabályozza.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény 32. §-a szerint adókötelezettséget megállapító, az adóalanyok körét bővítő, **az adó mértékét növelő**, illetve kedvezményt, mentességet megszüntető **jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie.**

Vadna Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló rendeleteit időszakonként felülvizsgálja és elvégzi azok szükséges módosítását.

Az adórendeletek felülvizsgálata **két irányt** jelenthet.

Jelenti először azt, hogy **az adórendeletek összhangban vannak-e a jelenleg hatályos központi jogszabályokkal.** Ezzel kapcsolatosan megállapítható, hogy az elmúlt évek következetes kodifikációs munkájának eredményeként a jelenleg hatályos adórendeletek összhangban állnak a központi jogszabályokkal, azok módosítása emiatt nem indokolt.

Másodsorban: **Vadna Község Önkormányzata gazdálkodásának helyzete** a központi források szűkülése, a kiadások jelentős mértékű növekedése miatt nem tekinthető kiszámíthatónak, biztonságosnak, annak ellenére sem, hogy az önkormányzat jelentős helyi adóbevétellel rendelkezik. A helyi adóbevételek terén nagyfokú bizonytalanságot jelent, hogy az iparűzési adó teljesülése mintegy 90%-ban egyetlen adózó gazdasági potenciáljától függ.

Az önkormányzat a működési hiány kompenzálását, a helyi infrastruktúra fejlesztésekhez szükséges helyi forrásokat a helyi adóbevételekből tudja megteremteni, a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan.

Vadna község Önkormányzatának a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladat-ellátása jelentős, esetenként többszörös többletkiadással teljesíthető csak.

Az Önkormányzat, a jelentkező többlet-kiadásokat

- vagy a meglévő bevételi forrásai terhére teljesíti, mely más területről forrás-elvonást eredményezhet;
- vagy új bevételi forma megteremtésével növeli a forrásait.

Az önkormányzati saját bevételek egyik meghatározó **forrása a helyi adók t**örvényi felhatalmazás keretei között működő rendszere.

Az önkormányzat **adómegállapítási joga** (Htv. 6.§) arra terjed ki, hogy:

- hogy a Htv-ben meghatározott adókat vagy azok valamelyikét **bevezesse,** a már bevezetett adót **hatályon kívül helyezze**, illetőleg **módosítsa,** azonban az **évközi módosítás** naptári **éven belül nem súlyosbíthatja** az adóalanyok adóterheit,
- az adó **bevezetésének időpontját és időtartamát** (határozott vagy határozatlan időre) **meghatározza,**
- az **adó mértékét** a Htv-ben meghatározott felső határokra, valamint az adómaximumra figyelemmel - **megállapítsa,**

- a Htv-ben meghatározott mentességeket, kedvezményeket **további mentességekkel, kedvezményekkel,** így különösen a lakások esetében a lakásban lakóhellyel rendelkező eltartottak számától, a lakáson fennálló, hitelintézet által lakásvásárlásra, lakásépítésre nyújtott hitel biztosítékául szolgáló jelzálogjog fennállásától, a lakásban lakóhellyel rendelkezők jövedelmétől függő mentességekkel, kedvezményekkel **kibővítse,**
- a Htv és az adózás rendjéről szóló törvény, valamint az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény keretei között az **adózás részletes szabályait** meghatározza.

Az önkormányzat adómegállapítási jogát több törvényi rendelkezés is korlátozza, (Htv. 7.§) melyek közül a legfontosabb, hogy az **adóalap fajtáját**, az **adó mértékét**, a rendeleti **adómentességet** és **adókedvezményt úgy állapíthatja** meg, hogy azok összességükben egyaránt **megfeleljenek a helyi sajátosságoknak**, az **önkormányzat gazdálkodási követelményeinek** és az adóalanyok széles körét érintően az **adóalanyok teherviselő képességének**

Az egyes adónemek esetében az **adómérték emeléséről vagy mérsékléséről** dönthet a képviselő-testület, a fentiekre és az adóalanyok **teherbíró képességére, az arányosság** követelményére tekintettel.

A TELEKADÓ

A telekadó vagyoni típusú adóként került bevezetésre 2023. január 1-jével.

Telekadó esetében adóköteles az **önkormányzat illetékességi területén lévő telek** (Htv. 17.§) a Htv-ben és az önkormányzati rendeletben szabályozott mentességek figyelembevételével.

A telekadóra vonatkozó helyi szabályozást a Htv. felhatalmazása alapján, azzal összhangban állapította meg a képviselő-testület, a telekadóról szóló 10/2022.(XI.18.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: önk. rendelet).

A 2023. és 2024. évi adóév igazolta a képviselő-testületi döntés indokoltságát, az elvárt adóbevételek teljesültek, 16.019.571 Ft illetve 23.898.565 Ft realizálódott az önkormányzatnál ezen a jogcímen.

2025. január 1-jétől azonban az **adózók egyrésze adómentessé vált**, az adónem hatálya alá tartozó meghatározó vállalkozás pedig adófizetési kötelezettségét nem teljesítette.

2026. évben az előterjesztés készítésének időpontjáig **11.235.414 Ft** bevétele keletkezett az önkormányzatnak telekadó jogcímen.

A képviselő-testület **a** telekadóról szóló 10/2022. (XI.18.) **önkormányzati rendeletét** (a továbbiakban: telekadó rendelet) a 10/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendeletével **módosította**, a III. **díjövezetben alkalmazandó adómértékek vonatkozásában, az adó mértéke** 30 Ft/m^2 összegről, 50 Ft/m^2 összegre változott 2026. január 1-jéről.

Az adó évi mértéke:

a) az I. díjövezetben: 150 Ft/m^2;
b) a II. díjkövezetben: 10 Ft/m^2
c) a III. díjkövezetben: 50 Ft/m^2 – nem változott,
d a IV. díjkövezetben: 100 Ft/m^2.

Az I. díjövezetben a telekadó-bevétel szempontjából meghatározó jelentőségű **gazdasági társaság** rendelkezik ingatlantulajdonnal. A tulajdonjoghoz kapcsolódó, **vagyoni típusú helyi adó** – 2007-től 2022-ig építményadó; 2023-tól telekadó - éves fizetendő összege **20 éve nem változott**, annak emelésére nem történt sor.

Az önkormányzati **rendeleti szabályozás módosítása** az adó alapja, az eljárási rendelkezések vonatkozásában **nem indokolt**, azonban – tekintettel az alkalmazható adómaximum mértékére, az ingatlanok forgalmi értékére, az önkormányzat gazdasági érdekeire, **az adó mértékének növelése az I. díjövezetben indokolttá válhat.**

Adómérték-változatok 2027-2028. évekre

	Adó hatálya alá eső területnagyság (m^2)	**Adómérték (Ft/m^2)**		
		2026	**2027**	**2028**
I. díjövezet	**23 037**	150	225	300
Adóbevétel összege		3 455 550	5 183 325	6 911 100
Bevételnövekmény			**1 727 775**	**3 455 550**

Felülvizsgálatra javasolta továbbá a telekadó rendelet 6. §-ában megállapított **adómentességek körében,** a magánszemély adóalany **magánútjára** vonatkozó mentesség /6.§. (1) bek. b) pont/ megtartása.

A telekadó bevezetését megelőzően, az adó tervezett hatálya alá eső **ingatlanok tételesen, helyrajzi számonként felmérésre** kerültek. Ennek alapján kerültek megállapításra – többek között – az **adómentességek,** melyek között szerepeltek a **magánszemélyek tulajdonában lévő magánutak** is (rendelet 6.§ (1) bek b) pontja). Emellett a **magánszemélyek valamennyi külterületi ingatlana adómentességet** kapott (rendelet 6.§ (1) bek c) pontja). Vagyis a **gazdasági társaságoknak a tulajdonukban lévő bel- és külterületi magánutak** után, **telekadót kellett fizetniük,** melyre 2023 ében – a telekadó bevezetésének első évében – sor is került.

A rendelet hatályba lépését követő években **2023. és 2024. években, összesen 69.650 m^2** terület került **átminősítéssel**, illetve **telekalakítási eljárások** során a település **belterületéhez tartozó Vadnaparkban közforgalom elől elzárt magánút** művelési ágba, illetve gazdasági társaság tulajdonából **magántulajdonba**. Így ezen ingatlanok után a **magánszemély tulajdonos 2024. 01. 01-től nem fizet telekadót,** a hivatkozott **mentességi szabályok** szerint.

Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény 8.§-a szerint az adózót a **jóhiszemű eljárás követelménye,** az együttműködési kötelezettség terheli, melyet azonban az adóhatósági eljárásban **vélelmezni kell,** a rosszhiszeműség bizonyítása az adóhatóságot terheli.

Fentik figyelembevételével azonban fennállhat az **adóelkerülés lehetősége**, amely során egy magánszemély vagy vállalkozás a jogszabályok betartásával ugyan, de azok kiskapuit kihasználva csökkentette, elkerülte az adófizetési kötelezettségét.

Mindennek jövőbeni megakadályozása érdekében, a hivatkozott adómentesség megszüntetése javasolt.

Belterületi magánutak adómentességének megszüntetése

	Adó hatálya alá eső területnagyság (m^2)	**Adómérték (Ft/m^2)**	
		2026	**2027**
III. díjövezet	**77 782**	0	50
Adóbevétel összege		0	3 889 100
Bevételnövekmény			**3 889 100**

A **telekadó** viszonylatában az **adónem megtartása**, a törvényi mentességeken (Htv. 19.§ a)-d) pontok és 52.§ 16. pont a-i alpontok) túl, a helyi rendelettel biztosított további **mentességek** *(mentes az adó alól, a magánszemély adóalany lakással és lakóház céljára szolgáló épülettel beépített telke, valamennyi külterületi ingatlana és lakóépület építésére alkalmas telek legfeljebb az építési engedély kiállításának napját követő 4 évig)* biztosítása mellett, az **adó mértékének emelése a II-IV. díjövezetekben nem indokolt, az alábbiakra tekintettel:**

Telekadó esetében a 2026. évre alkalmazható **adómaximum: 580,7 Ft/m²**

Az adóköteles ingatlanokra vonatkozó adómérték megállapításánál – figyelemmel az ingatlanok értékére - meg kell felelni **helyi sajátosságoknak**, az **önkormányzat gazdálkodási követelményeinek** és az adóalanyok széles körét érintően az **adóalanyok teherviselő képességének.**

Emellett az egyik legfontosabb követelmény, **az arányosság elvének érvényesülése**, vagyis az ingatlan **forgalmi értékéhez képest, az adóteher**, nem haladhatja meg annak **20-30%-át**, ellenkező esetben már **konfiskálónak minősülhet**.

A**z adóteher aránya** a III. díjövezetben a 2026. évtől alkalmazandó módosítással az ingatlanok általános f**orgalmi értékéhez mérten arányosan,** az **adóalanyok teherviselő képességének** figyelembevételével kerülhet megállapításra. A fizetendő éves adó összege – igazodva az ingatlanok területéhez, az üdülőtelek hasznosítású adótárgyak figyelembevételével – átlagosan 20.000 Ft körüli összeget jelent az adózóknak az 50 Ft/m² adómérték alkalmazása esetén.

Az **önkormányzat gazdálkodási követelményei indokolhatnák ugyan** a **nagyobb mértékű adóterhelés** bevezetését, de az jelen helyzetben az adóalanyok teherbíróképességére az nem javasolt.

Fentiekre tekintettel **javaslom** a **telekadó mértékének emelését az I. díjövezetben**, és a belterületi magánutakra vonatkozó adómentesség megszüntetését, az önkormányzati **rendelet módosításával.**

Vadna, 2026. 10. 20.

Bencze Péter sk.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat a telekadóról szóló
a telekadóról szóló 10/2022.(XI.18.) önkormányzati rendelet módosításához

<table>
<tr><td colspan="4">Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</td></tr>
<tr><td>Társadalmi hatás:</td><td>Gazdasági, költségvetési hatás:</td><td>Környezeti-, egészségügyi következmények:</td><td>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</td></tr>
<tr><td>Az előterjesztés az Alaptörvény, a helyi adókról szóló törvény és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény rendelkezései alapján készült, figyelembe véve.
Társadalmi hatása elsősorban az érintett adózói körben várható.</td><td>Az előterjesztésben szereplő rendelkezések elfogadása gazdasági és költségvetési hatással is bír.
Az adómérték emelése a helyi bevételek növekedését eredményezi.</td><td>A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, illetve egészségügyi következménye nincs.</td><td>Az adminisztratív terhek jelentős növekedése nem várható.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotása szükségessége: A rendelet megalkotása nem kötelező, az önkormányzat a Htv. 1.§ (1) bek-e értelmében él az adóbevezetés és módosítás jogával.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: nincs</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</td></tr>
<tr><td>Személyi</td><td>Szervezeti</td><td>Tárgyi</td><td>Pénzügyi</td></tr>
<tr><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td></tr>
<tr><td colspan="4">A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.</td></tr>
</table>

Vadna Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (...) önkormányzati rendelete

a telekadóról 10/2022. (XI. 18.) szóló önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Vadna Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adóbevételek növelése céljából, felülvizsgálta a helyi adózás rendszerét, melynek eredményeképpen rendeletet alkot.

[2] Vadna Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) és h) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 15. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A telekadóról szóló 10/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó évi mértéke:)

„*a)* az I. díjövezetben: 225 Ft/m^2”

2. §

Hatályát veszti a telekadóról szóló 10/2022. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdés b) pontja.

3. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Bencze Péter
polgármester

Dr. Herczeg Tibor
jegyző
címzetes főjegyző

Általános indokolás

Vadna Község Önkormányzata a helyi adókról szóló rendeleteit időszakonként felülvizsgálja és elvégzi azok szükséges módosítását. Az önkormányzat gazdasági érdeke, hogy az adómértékének növelésével a helyi adó bevételeit növelje, az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan, az adóelkerülést megakadályozza, melynek megfelelően a képviselő-testület módosítja a tárgybeli önkormányzati rendeletét.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

1.§ Az adó mértékének emeléséről rendelkezik az I. díjövezetben.

2.§ Magánszemélyek belterületi megánútjai adómentességének megszüntetéséről rendelkezik.

3.§ Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.